

शासनाने भोगवटादार वर्ग-२ व अथवा
भाडेपट्ट्याने प्रदान केलेल्या जमिनी कर्ज
उभारणीसाठी वित्तिय संस्थेकडे तारण ठेवण्यास
परवानगी देणे तथा तारण फी आकारण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक : जमीन २०००/प्र.क्र.१३५/ज-१

मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२

दिनांक : २७ फेब्रुवारी, २००९

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल अधिनियम, १९६६ व त्याखाली तयार केलेले शासकीय जमिनीची विल्हेवाट लावण्याबाबतचे नियम यामधील तरतुदीनुसार शासकीय जमीन विविध प्रयोजनासाठी भोगाधिकार मुल्य आकारून भोगवटदार वर्ग-२ या सत्ताप्रकाराने अथवा भाडेपट्ट्याने विहित अटी व शर्तीवर प्रदान केली जाते. अकृषिक प्रयोजनासाठी मंजूर जमीन शासनाची मान्यता घेऊन महाराष्ट्र राज्य वित्तिय महामंडळ, स्टेट बँक इंडिया, सहकारी संस्था अथवा अन्य राष्ट्रीयीकृत बँका तथा शासन मान्यता प्राप्त वित्तिय संस्था यांच्याकडे गहाण ठेऊन कर्ज उभारणीसाठी शासनाकडून विहित अटी व शर्तीवर परवानगी देण्यात येते. मात्र, अशी परवानगी देताना कोणतीही फी / शुल्क आकारण्यात येत नाही. शासकीय जमीन वित्तिय संस्थेकडे तारण ठेवण्यास परवानगी देणे तथा तारण फी आकारण्याबाबत धोरण निश्चित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

विविध संस्था, व्यक्ती, आणि कंपन्या यांना महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीचे वितरण) नियम १९७१ अन्वये विविध प्रयोजनासाठी (उदा. वाणिज्यिक, औद्योगिक, निवासी, शैक्षणिक व इतर प्रयोजने) शासकीय जमिनी, भोगवटदार वर्ग-२ अथवा भाडेपट्टाधारक म्हणून मंजूर केल्या जातात. प्रतिग्रहित्यांना अशा प्रकारे मंजूर करण्यात आलेल्या जमिनी त्याच प्रयोजनासाठी वित्तिय संस्थांकडून कर्ज उभारणीकरीता वित्तिय संस्थांकडे गहाण / तारण ठेवण्यासाठी पुढीलप्रमाणे तारणशुल्क आकारण्यात यावे-

जमीन मंजूरीचे प्रयोजन

तारण शुल्क
(कर्जाच्या रकमेच्या)

- | | |
|--|--------|
| (अ) शैक्षणिक, वैद्यकीय, सांस्कृतिक, सामाजिक,
उच्च व तंत्रशिक्षण, व्यावसायिक अभ्यासक्रम,
निवासी प्रयोजन/सहकारी गृहनिर्माण संस्था या प्रयोजनांसाठी | ०.२५ % |
| (ब) औद्योगिक व वाणिज्यिक या प्रयोजनांसाठी | ०.५० % |

२. शासकीय जमीन तारण ठेवण्यासाठी परवानगी देताना पुढील अटी / शर्ती तसेच सोबतच्या **परिशिष्ट-अ** मधील अटी / शर्ती लागू राहतील :-

(अ) विविध प्रयोजनासाठी मंजूर शासकीय जमिनी त्याच प्रयोजनासाठी कर्ज उभारणीकरिता तारण ठेवण्यापुरतेच हे आदेश लागू राहतील. मंजूर प्रयोजनात बदल होत असल्यास त्यासाठी प्रथम प्रयोजनात बदल करण्याची परवानगी प्राप्त करून घेणे आवश्यक राहिल.

(ब) तारण ठेवलेली शासकीय जमीन ज्या प्रयोजनाकरीता मंजूर करण्यात आली होती, त्याच प्रयोजनाकरीता वापरण्यात येईल.

(क) तारण शुल्क शासनाकडे आगाऊ भरण्यात येईल. तारण शुल्क वसूल केल्यानंतर आदेश पारित करताना ज्या रकमेच्या कर्ज उभारणीसाठी तारण शुल्क वसूल करून परवानगी देण्यात आली आहे तेवढ्या कर्ज रकमेपुरतेच हे आदेश वैध ठरतील.

(ड) कर्जदार संस्थेने कर्जाची परतफेड केली नाही तर त्याची जबाबदारी सर्वस्वी त्या संस्थेची / व्यक्तीची / कंपनीची राहिल. विशिष्ट प्रकरणात कर्ज देणाऱ्या संस्थेकडे जमीन हस्तांतर करण्याची परिस्थिती उद्भवल्यास, अशी जमीन विक्री / लिलाव होत असल्यास त्यासाठी शासनाची पूर्व परवानगी घेणे आवश्यक राहिल.

(इ) कर्जाच्या थकबाकीच्या वसुलीसाठी जमिनीची विक्री झाल्यास, खरेदी विक्रीचा व्यवहार नोंदणीकृत करणे बंधनकारक करण्यात येईल जेणेकरून जमिनीची किंमत कमी होण्याचा प्रश्न उद्भवणार नाही व कायदेशीर कागदपत्रे तयार होतील.

(ई) शासकीय जमिनीचे हस्तांतरण झाल्यास अनर्जित उत्पन्न वसूल करण्यात येते. त्यामुळे तारण ठेवलेल्या जमिनीची अपरिहार्य स्थितीत वित्तीय संस्थांकडून विक्री वा भाडेपट्ट्याचे त्या वित्तीय संस्थेला हस्तांतरण होत असल्यास विक्रीच्या/हस्तांतरणाच्या दिनांकाला विहित तरतुदीनुसार जो अनर्जित रकमेतील शासनाचा हिस्सा येईल तो हिस्सा व शासनास येणे असणाऱ्या अन्य रकमा याचा त्या व्यवहारासंदर्भात शासनाचा हक्क प्राथम्याचा राहिल.

(उ) थकीत कर्जापोटी विक्रीने हस्तांतरीत होणारी जमीन भोगवटदार वर्ग-२ किंवा यथास्थिती भाडेपट्टा या धारणाधिकाराची राहिल.

(ऊ) नैसर्गिक न्यायाच्या दृष्टीने जमीन गहाण वा तारण ठेवण्यास परवानगी नाकारता येणार नाही. तथापि विविक्षित प्रकरणात काळ्या यादीतील संस्थांना व शासकीय देणी थकित असलेल्या व्यक्ती / संस्था, कंपनी इत्यादी यांना तारण ठेवण्यास बंदी घालण्यात येत आहे.

३. महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीचे वितरण) नियम, १९७१ प्रदान केलेल्या वित्तीय अधिकारानुसार सक्षम प्राधिका-यांनी अंतिम कार्यवाही करावी.

४. हा शासन निर्णय उद्योग विभाग, विधी व न्याय विभाग, शालेय शिक्षण विभाग, उच्च व तंत्र शिक्षण विभाग व वित्त विभागाच्या सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

हा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या वेबसाईटवर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २००९०२२७१६३४४७००१ असा आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(ज. का. घरत)

उप सचिव
महसूल व वन विभाग

सहपत्र:- परिशिष्ट -अ

प्रति:- सर्व विभागीय आयुक्त
जमाबंदी आयुक्त व संचालक, भूमी अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
नोंदणी महानिरीक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
सर्व जिल्हाधिकारी
सर्व उपविभागीय अधिकारी / सर्व तहसीलदार
मा. मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव
मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव
अप्पर मुख्य सचिव (महसूल) यांचे स्वीय सहायक
महालेखापाल, महाराष्ट्र-१, मुंबई,
महालेखापाल, महाराष्ट्र -२, नागपूर
सर्व मंत्रालयीन विभाग.
वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई - ३२.
विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२
"ज" समुहातील सर्व कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
ज-१ कार्यासन, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई (निवडनस्ती).

परिशिष्ट "अ"

शासन निर्णय महसूल व वन निभाग क्रमांक जमीन २०००/प्र.क्र.१३५/ज-१,
दिनांक २७ फेब्रुवारी, २००९ चे सहपत्र

१) ----- (तारण ठेवावयाच्या बँकेचे / वित्तीय संस्थेचे नाव व पत्ता) यांनी त्यांच्या कर्जफेडीच्या रकमेची पूर्तता करण्याकरीता जर भविष्यात सदर जमीन किंवा जमिनीचा कोणताही भाग विकावयास काढला तर संबंधित बँक / वित्तीय संस्था यांना देय असलेली रक्कम आणि जमिनीची अपेक्षित किंमत याचा तपशील देऊन **शासनाची पूर्वपरवानगी घेईल आणि शासनाने पूर्वपरवानगी दिल्यानंतर** विक्री करण्यात येणाऱ्या जमिनीच्या विक्रीपोटी बँकेस / वित्तीय संस्थेला मिळणाऱ्या रकमेतून बँक / वित्तीय संस्था पहिला भार म्हणून शासनास पुढील रकमा देईल आणि बँक / वित्तीय संस्था विक्रीच्या उत्पन्नातील उर्वरित रकमेमधून आपल्या मागण्या भागवील.

(अ) भाडेपट्ट्याच्या अथवा कब्जेहक्काच्या थकीत रकमा आणि सनदेनुसार देय असतील अशा इतर कोणत्याही देय रकमा.

(ब) उक्त जमिनीच्या विक्रीपासून कमावलेल्या अनर्जित उत्पन्नाची अर्धी (५०%) रक्कम.

जमिनीची विक्री करण्यासंबंधी बँकेने वित्तीय संस्थेने शासनाकडे परवानगीसाठी केलेल्या अर्जावर निर्णय देताना शासनाने मंजूर जमिनीवरील संस्थेने बांधकाम आणि यंत्रसामुग्री अशा चलअचल संपत्तीच्या विक्रीद्वारे बँकेची / वित्तीय संस्थेची देणी पटविणे शक्य आहे किंवा कसे, याबाबतचा सारासार विचार करून संस्थेकडून देय असणारी देणी भागविण्याच्या दृष्टीने आवश्यक ठरेल एवढ्या जमिनीच्या विक्रीस अनुमती द्यावी.

अनर्जित उत्पन्न ठरविण्यासाठी जिल्हाधिकारी, ----- (संबंधित जिल्हा) किंवा त्या बाबतीत शासनाने नियुक्त केलेला इतर कोणताही अधिकारी प्रथम जमिनीचे मूल्य आणि संस्थेने (----- संस्थेचे नाव) (यापुढे जिचा संस्था असा उल्लेख केला आहे) तिच्यावर बांधलेल्या इमारती, संरचना आणि उभारलेली आणि बसविलेली संयंत्रे यांचे विक्रीच्या तारखेत असलेले मूल्यांकन करून आलेले मूल्य वेगळे करील आणि जमीन मुळात दिली त्यावेळी संस्थेने शासनास दिलेल्या किंमतीपेक्षा अशा रितीने ठरविण्यात आलेली जमिनीची किंमत जितकी जास्त असेल तितकी रक्कम अनर्जित उत्पन्न समजण्यात येईल आणि शासनास त्यातील ५० टक्के रक्कम दिली जाईल. अशा रितीने निश्चित केलेले अनर्जित उत्पन्न व शासनास देय असलेली ५० टक्के रक्कम या बाबतीत शासनाचा निर्णय अंतिम असेल व तो संस्थेवर आणि वित्तीय संस्था / बँकेवर बंधनकारक असेल. संरचनांच्या खर्चाची परिगणना करताना जिल्हाधिकारी, ----- (संबंधित जिल्हा) यांना किंवा शासनाने नियुक्त केलेल्या अधिकाऱ्याला आपल्या लेखा पुस्तकामध्ये दर्शविलेले त्याचे मूल्य लक्षात घेण्यास हरकत नाही.

२) वरील शर्त क्रमांक (१) मध्ये काहीही अंतर्भूत असले तरी, खरेदीदाराच्या नावे करावयाच्या कोणत्याही विक्रीसाठी किंवा हस्तांतरणासाठी शासनाची लेखी पूर्व परवानगी आवश्यक असेल आणि त्या प्रयोजनासाठी वित्तीय संस्था, खरेदीदाराचे नाव आणि पत्ता तसेच जमिनीवर उभ्या असलेल्या इमारती, संरचना मग त्या संस्थेने उभारलेल्या किंवा अन्य कोणीही रचना केलेल्या असोत, त्यांच्या विक्रीची किंमत आणि शासनास आवश्यक वाटेल असा त्या संबंधीचा आणखी इतर तपशील शासनाला कळवील.

शासनाच्या मते खरेदीदार हा आदरणीय पक्षकार असेल आणि अनर्जित उत्पन्नाच्या रकमेतून प्रदान करण्यासंबंधातील शर्त क्रमांक (१) च्या उपबंधाना अधीन राहून, जिल्हाधिकारी, ----- (संबंधित जिल्हा) किंवा यथास्थिती इतर अधिकाऱ्याने निर्धारित केलेल्या अनर्जित उत्पन्नाची ५० टक्के रक्कम शासनास देण्यात आली असेल तर शासन प्रस्तावित विक्रीस किंवा हस्तांतरणास परवानगी देईल.

३) जमीन गहाण ठेवण्यास दिलेली प्रस्तुतची परवानगी ही शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्रमांक ----- दिनांक ----- मध्ये नमूद केलेल्या कर्जापोटी गहाण ठेवण्याच्या व्यवहारापुरतीच मर्यादित आहे.

४) वरील शर्त क्रमांक (१) मध्ये नमूद करण्यात आले, त्याप्रमाणे विक्री किंवा हस्तांतरण झाल्यास त्या प्रसंगी खरेदीदार किंवा हस्तांतरित केवळ ज्या मूळ प्रयोजनासाठी जमीन देण्यात आली त्याच प्रयोजनासाठी ती जमीन धारण करील आणि मूळ अटी व शर्तीमध्ये शासनाकडून फेरफार करण्यात आले नसतील तर ती जमीन संस्थेस ज्या अटीवर व शर्तीवर देण्यात आली होती त्याच अटीवर व शर्तीवर धारण करतील व बंधनकारक राहतील.

५) संस्थेला दिलेली सनद अथवा तिचेशी केलेला करारनामा शासन संपुष्टात आणणार नाही किंवा जमीन परत घेण्यापूर्वी वित्तिय संस्थेला ९० दिवसांची नोटीस दिल्याशिवाय दिलेली जमीन परत घेणार नाही. हेतू हा की, शर्तीच्या भंगावर उपाय योजण्याजोगी परिस्थिती असेल तर बँकेस अशा शर्तीच्या भंगावर वरील मुदतीत उपाययोजना करण्याची संधी मिळावी.
